

**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR19.18PR**

concernant

**l'adoption du règlement concernant la taxe relative au financement des
équipements communautaires et le rapport sur le postulat de M. le
Conseiller communal Vassilis Venizelos du 2 novembre 2017 « Besoins
en équipements et en infrastructures : il faut trouver de nouvelles
sources de financement »**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 24 septembre 2019.

Elle était composée de Mesdames Mireille BANDERET et Fanny SPICHIGER remplaçant Vassilis VENIZELOS, et Messieurs Johann GILLIÉRON, Jacques LEVAILLANT et Ruben RAMCHURN ainsi que de la soussignée, désignée présidente.

Madame Anne-Louise GILLIÉRON était absente.

La délégation municipale était composée de Madame Gloria CAPT, Municipale. Elle était assistée de Messieurs Thomas CZÁKA, Chef de service a.i., Julien WOESSNER, Responsable de filière, et Filippo SALA, Urbaniste. La Commission les remercie pour la qualité de rédaction du préavis, les informations reçues et pour la clarté des réponses apportées à ses questions.

Préambule

Lorsque le postulat Venizelos fut déposé en novembre 2017, la Municipalité y était opposée, considérant qu'il allait en découler un renchérissement du coût final des opérations immobilières au détriment, entre autres, des locataires et des petits propriétaires.

Dans l'intervalle, soit le 1^{er} septembre 2018, est entrée en vigueur la Loi cantonale sur l'Aménagement du Territoire (LATC), avec dans ses articles 64 et suivants, des précisions concernant la compensation de la plus-value et les principes de son calcul.

La Municipalité s'est alors penchée avec un regard neuf sur le concept de la Taxe sur les équipements communautaires et a pris l'option d'en proposer l'introduction à notre Conseil.

Principe

Pour assurer une offre de qualité en termes de cadre de vie et de travail et d'en partager la charge avec les propriétaires fonciers ayant bénéficié de plus-value économique de par la valorisation de leur bien-fonds, la Municipalité a souhaité se doter d'un règlement lui permettant de percevoir une « taxe relative au financement des équipements communautaires ».

La Municipalité a opté pour un modèle de règlement général plutôt que d'en créer un pour chaque projet d'aménagement. La Commission considère ce choix comme judicieux. Ce règlement permet ainsi de disposer de règles équitables, transparentes et applicables à tous les projets urbanistiques futurs. Le Service des Communes et du Logement a émis, après quelques corrections d'ordre formel, un préavis favorable quant au projet qui lui a été déjà soumis.

L'objectif de la taxe est de solliciter les propriétaires bénéficiant des mesures d'aménagement de territoire nouvellement légalisées, ou dont les droits à bâtir augmentent de plus de 30%, à participer financièrement aux frais d'équipements communautaires qu'ils induisent. Selon la loi, la taxe est destinée à couvrir jusqu'à 50 % des coûts de l'équipement communautaire concerné.

Le règlement proposé prévoit que la taxe soit affectée, dans le cadre de projets amenant du logement, aux équipements communautaires liés à la scolarité obligatoire, à l'accueil pré et para-scolaire, aux transports publics et à la création d'espaces publics.

La Commission a discuté de l'opportunité d'introduire l'exonération totale ou partielle pour les projets d'aménagement incluant la création de Logements d'Utilité Publique (LUP) afin de ne pas renchérir ces loyers abordables mais elle n'a pas retenu cette option.

Elle a aussi réfléchi à la possibilité d'intégrer les aménagements dédiés au sport dans les équipements communautaires mais elle n'a pas souhaité imputer des charges supplémentaires aux porteurs de projets.

Dans les aménagements urbanistiques liés à l'activité et la création d'emplois, la taxe vise à partager, toujours à hauteur de 50 %, les frais liés aux transports publics.

La Commission a discuté ici de l'opportunité d'intégrer une participation des propriétaires ou promoteurs aux équipements liés aux espaces publics, aux structures d'accueil préscolaire et à la mobilité douce. Il a été considéré que les titulaires des emplois nouvellement créés pouvaient être également bénéficiaires de ces équipements. La majorité de la Commission a toutefois considéré que cette option obérerait la plus-value économique induite et risquerait soit de dissuader certains investisseurs, soit d'impacter négativement au final les nouveaux propriétaires ou locataires concernés. La Commission a donc écarté cette piste.

Il est à noter que selon l'article 66, alinéa 1, lettre d de la LATC (Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions), le montant de la taxe d'équipement communautaire à percevoir par la commune sera déduit du montant de la plus-value cantonale au sens de l'article 65 LATC. Il n'en demeure pas moins qu'un commissaire s'est déclaré peu enthousiasmé par une telle taxe communale supplémentaire.

Vœu

La Commission émet le vœu que, pour autant que cela soit possible, un fonds soit créé afin d'affecter le produit de la taxe à la création d'équipements communautaires tels qu'ils sont prévus dans le présent Règlement.

Perception de la taxe

Le règlement communal prévoit que la taxe relative au financement des équipements communautaires soit prélevée aussitôt la mesure d'aménagement du territoire entrée en

force. Il a semblé à la Commission que ceci pouvait pénaliser fortement un propriétaire, petit ou grand, ne disposant pas de cette somme et l'obligeant de ce fait en dernier recours à vendre son bien avant même l'opération réalisée.

La Commission propose donc l'amendement suivant :

Amendement à l'article 11 du Règlement

Exigibilité

11. al.1 La taxe est exigible au moment de la vente du bien-fonds ou lors de la conclusion de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers, mais au plus tard 90 jours après l'entrée en force du permis de construire.
- al. 2 La perception de la taxe est différée en cas de transfert de propriété par succession, avancement d'hoirie ou donation.
- al. 3 La perception de la taxe est également différée en cas de fouilles archéologiques d'une durée supérieure à 90 jours.
- al. 4 Par convention conclue avec le débiteur de la taxe, la Municipalité peut par ailleurs en différer la date de perception ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.
- al. 5 Dans les hypothèses des alinéas 2 à 4, le paiement de la taxe sera garanti par l'inscription d'une hypothèque légale au registre foncier.

La Commission note que le présent préavis répond au postulat de Monsieur le Conseiller communal Vassilis VENIZELOS du 2 novembre 2017 « Besoins en équipements et en infrastructures : il faut trouver de nouvelles sources de financement ».

Conclusion :

Votre Commission vous recommande, à l'unanimité de ses membres, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, d'approuver l'article 1 « Le règlement concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires est adopté **tel qu'amendé en son article 11** » et l'article 2 du préavis PR19.18PR.

Au nom de la Commission



Pascale FISCHER, Présidente

Yverdon-les-Bains, le 9 octobre 2019